



D.M. 140/2014 • CORSO DI AGGIORNAMENTO OBBLIGATORIO ANNUALE

L'IA non sostituirà l'amministratore di condominio. Sostituirà l'amministratore che non la usa.

*Intelligenza artificiale e amministrazione condominiale:
la riservatezza, il metodo e la prova sul campo*

Prenota il tuo posto verso il futuro con UNAI Cruise.

Bari • sabato 26 settembre 2026

Hotel Parco dei Principi • Via Vito Vasile, Bari — Sala Betocchi, primo piano

Avv. Luca Pietro Savi



IS Luca Pietro Savi
Avvocato



LALUS
GESTIONI IMMOBILIARI
INTEGRATE S.r.l.

Quattro tempi, una tesi sola

1

LA CORSA

Perché stavolta non c'è
tempo di aspettare

2

LA RISERVATEZZA

Dove finiscono i dati dei
condòmini, e come tenerli
in casa

3

IL METODO

Come si comanda — e
come è cambiato in sei
mesi

4

LA PROVA

Dalle fatture al bilancio e
alla lettera, in diretta

La tesi è già nel titolo. Nei prossimi cinquanta minuti provo a dimostrarvela — e negli ultimi quindici la vedete lavorare.

BLOCCO I

Quanto tempo ci abbiamo messo

Dalla ruota a stamattina: la curva che si è messa in verticale



IS Luca Pietro Savi
Avvocato



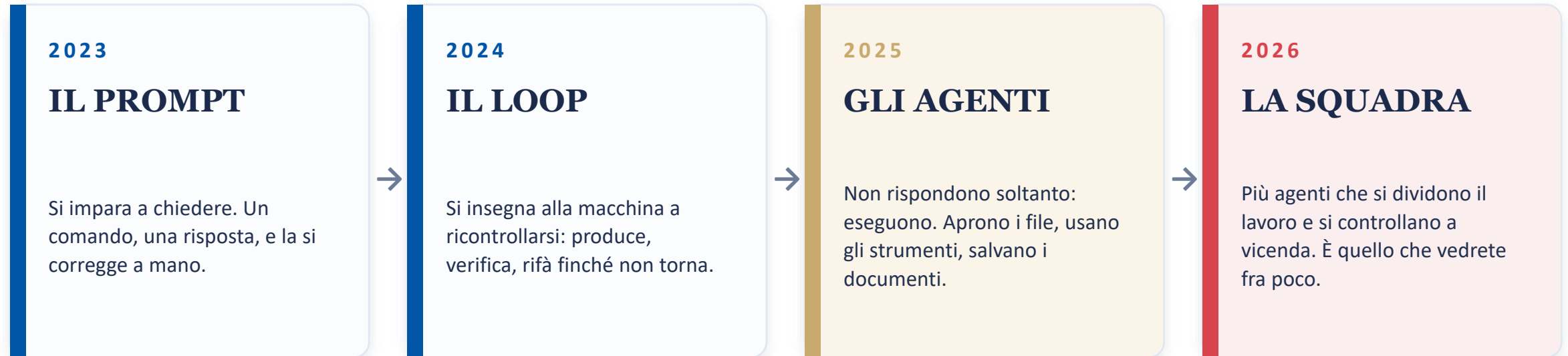
LALUS
GESTIONI IMMOBILIARI
INTEGRATE S.r.l.

Ogni svolta ha avuto il suo tempo di maturazione

La ruota	Dalle prime pietre scheggiate al carro a ruote della Mesopotamia.	≈ 2.500.000 anni
La scrittura	Dai primi segni contabili sumeri all'alfabeto fenicio.	≈ 2.000 anni
Il cielo	Dall'Almagesto di Tolomeo al De revolutionibus di Copernico: quattordici secoli di modello immobile.	≈ 1.400 anni
La stampa	Dai caratteri mobili di Gutenberg alla stampa diffusa in tutta Europa.	≈ 50 anni
Il vapore	Dal motore di Watt alla prima ferrovia per passeggeri.	56 anni
La luce	Dalla lampadina di Edison all'elettrificazione domestica di massa.	≈ 46 anni
Il volo	Dal primo volo dei fratelli Wright al primo aereo di linea a reazione.	≈ 49 anni
La rete	Dal primo sito web al primo miliardo di persone connesse.	14 anni
Il telefono in tasca	Dal primo smartphone a metà del pianeta con uno in mano.	≈ 12 anni
Il vaccino a mRNA	Dal genoma del virus pubblicato alla prima dose autorizzata.	11 mesi
L'IA generativa	Da ChatGPT ai cento milioni di utenti.	2 mesi

Ordini di grandezza divulgativi, non dati puntuali: gli ancoraggi sono nel copione.

Dal prompt alla squadra: adesso il passo è settimanale



Il passo fra una svolta e l'altra: millenni → secoli → decenni → anni → **mesi** → **settimane**. Le quattro colonne qui sopra sono tre anni, non tre generazioni. E i modelli si aggiornano mentre parliamo.

Le tecniche che vi insegnerò fra venti minuti sono cambiate nell'ultimo semestre. Lo vedremo.

Il vantaggio non è tecnologico: è di calendario

Chi esce adesso

Sbaglia, corregge, e in sei mesi ha un metodo suo. Il vantaggio non è lo strumento: è l'esperienza di averlo domato.

Chi guarda dalla banchina

Aspetta «che si stabilizzi». Ma non si stabilizza: ogni mese esce qualcosa che cambia le carte — e questo intervento ne è la prova.

Chi rinvia

Fra due anni comprerà un servizio, al prezzo che gli verrà fatto, senza saper giudicare se funziona.

Qui non si aspetta il mare calmo. Chi resta in porto finché il mare non si calma non parte mai, perché il mare non si calma: la competenza sull'IA si accumula lentamente e non si compra. Chi comincia più tardi non recupera il tempo, lo perde.

BLOCCO II

I dati dei condòmini non sono i vostri

Titolarità, riservatezza e l'unico modo serio di lavorare: a porte chiuse



IS Luca Pietro Savi
Avvocato



LALUS
GESTIONI IMMOBILIARI
INTEGRATE S.r.l.

Quattro fonti che si sommano — e da quando

Reg. (UE) 2024/1689 — «AI Act»

in applicazione generale dal 2 agosto 2026

Regole europee sull'uso dei sistemi di IA, graduate per livello di rischio. All'amministratore tocca il gradino del rischio limitato: trasparenza e marcatura (art. 50).

Reg. (UE) 2016/679 — «GDPR»

in applicazione dal 2018

È qui che si gioca la partita vera: i dati dei condòmini. Vale a ogni uso dell'IA, e non è cambiato di una virgola.

Legge 23 settembre 2025, n. 132

in vigore; decreti delegati attesi entro ottobre 2026

Cornice italiana: principi d'uso, autorità nazionali (art. 20) e il nuovo art. 612-quater c.p. sui contenuti falsificati.

Codice civile

dal 1942, riformato dalla l. 220/2012

Le attribuzioni e la responsabilità dell'amministratore restano quelle di sempre (artt. 1129-1136 c.c.). Nessuno le ha delegate a una macchina.

Oggi non vi parlo dell'AI Act: vi parlo della riga rossa. È quella su cui si perde una causa.

Dove si colloca il condominio, in trenta secondi

VIETATO

Riconoscimento delle emozioni sul luogo di lavoro, categorizzazione biometrica (art. 5). Il condominio con un portiere è un luogo di lavoro.

ALTO RISCHIO

Le otto aree dell'allegato III. Nessuna riguarda l'amministrazione condominiale.

RISCHIO LIMITATO

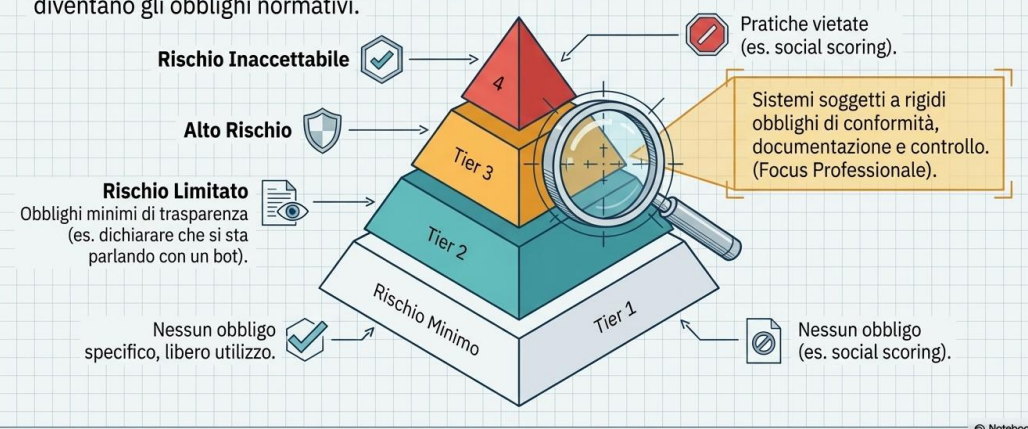
Chatbot e contenuti sintetici: trasparenza e marcatura (art. 50). È qui che cade il vostro lavoro quotidiano.

RISCHIO MINIMO

Antispam, correttori, gestionali: nessun obbligo specifico.

L'Approccio Europeo: L'AI Act e il Rischio Proporzionale

L'Unione Europea ha scelto di non punire la tecnologia, ma di governarne l'impatto sui diritti fondamentali. Più alto è il rischio derivante dall'uso del sistema, più stringenti e inderogabili diventano gli obblighi normativi.



Prima della piramide, una domanda: è davvero un «sistema di IA»? Servono autonomia, adattività, capacità inferenziale e generazione di output. Il gestionale con le formule non lo è; il modello che vi scrive la lettera sì.

Il titolare del trattamento restate voi

Usare un servizio di IA non trasferisce la titolarità del trattamento. Il fornitore è, al più, responsabile del trattamento e va vincolato per contratto (art. 28 RGPD): le decisioni — e le conseguenze — restano dell'amministratore (art. 24 RGPD).

Che cosa non si incolla mai nella finestra di un servizio generalista:

Dati sanitari

Certificati, invalidità, richieste di barriere architettoniche motivate da patologie.

Dati giudiziari

Precedenti, procedimenti pendenti, decreti ingiuntivi nominativi.

Anagrafiche integrali

Elenchi con nome, indirizzo, recapiti e quote: minimizzare, sempre.

Video e immagini

Riprese della videosorveglianza, volti, targhe.

Due contromisure banali, che funzionano. La prima: anonimizzare prima di caricare — «il condòmino dell'interno 5» lavora esattamente come il nome e cognome, e non è un dato personale. La seconda, quella di cui parliamo adesso: non caricare affatto, e far venire la macchina dove stanno già i documenti.

Tre domande da farsi prima di aprire qualunque strumento

01

Dove vanno a finire i file?

Restano sul mio computer o vengono caricati su un server? E in quale Paese sta quel server? La risposta cambia gli obblighi, non l'umore.

02

Chi li vede, e per quanto tempo?

Il fornitore li conserva? Li usa per addestrare i propri modelli? C'è un contratto ex art. 28 RGPD, o solo condizioni d'uso accettate con un clic?

03

Che cosa succede se sbaglia?

Chi risponde davanti all'assemblea, al condòmino, al Garante? La risposta è sempre la stessa: voi. E allora tanto vale governarlo.

Se non sapete rispondere alle prime due, la terza vi si ritorce contro.

La stanza chiusa: la cartella, non la chat

Il modo in cui useremo l'IA fra poco non è «apro una finestra e incollo». È un ambiente di lavoro delimitato — una sandbox — che vive sul computer dello studio: la macchina entra nella cartella del condominio, legge i documenti che ci sono, scrive i suoi risultati lì dentro e non tocca nient'altro.

LA CARTELLA È IL PERIMETRO

Un progetto per condominio: fatture, millesimi, estratto conto, corrispondenza. La macchina vede quella cartella e lavora lì.

LE ISTRUZIONI STANNO DENTRO

Un file di regole permanenti accompagna la cartella: criteri di riparto, formati, ciò che non si fa mai. Si scrive una volta e vale sempre.

GLI OUTPUT RESTANO LÌ

Excel, Word e PDF nascono nella sottocartella degli output: nessun documento da ricopiare a mano, nessun passaggio fuori dallo studio.

Che cosa resta comunque da verificare, e per iscritto. Anche lavorando così, il testo dei comandi e le porzioni di documento che la macchina legge transitano dal fornitore del modello: vanno perciò verificati il contratto ex art. 28 RGPD, le condizioni sull'uso dei dati per l'addestramento, i tempi di conservazione e il luogo del trattamento. È una verifica che si fa una volta sola, e si allega all'AI Policy dello studio.

IL PUNTO FERMO DI TUTTO IL BLOCCO

Si delega l'esecuzione. Non si delega il giudizio.

L'art. 1130 c.c. non si è aggiornato: le attribuzioni sono dell'amministratore e la firma pure. Nessun fornitore di intelligenza artificiale risponde davanti all'assemblea — e nessuno di essi, nelle proprie condizioni d'uso, si assume la responsabilità dell'esito.

Che è esattamente il motivo per cui conviene saperla usare bene: **la responsabilità resta vostra.**



IS Luca Pietro Savi
Avvocato



LALUS
GESTIONI IMMOBILIARI
INTEGRATE S.r.l.

Come si comanda una macchina che esegue

La regola d'oro, il metodo, e la tecnica che è cambiata sotto i nostri piedi



IS Luca Pietro Savi
Avvocato



LALUS
GESTIONI IMMOBILIARI
INTEGRATE S.r.l.

La regola d'oro del comando

L'IA esegue istruzioni. Non interpreta intenzioni.

Non legge nel pensiero e non conosce la storia del vostro condominio: tutto ciò che non le scrivete, non lo otterrete. Il novanta per cento delle delusioni nasce qui — non dallo strumento, dal comando.

E c'è una cosa che un anno fa non era vera: il comando che funziona non è più il più minuzioso passo per passo, ma quello che spiega meglio il risultato voluto e le ragioni. Fra tre slide vediamo perché è cambiato.

La qualità del comando determina la qualità del risultato. Punto.

Cinque ingredienti: il metodo R.C.I.F.V.

R	Ruolo	<i>Chi deve interpretare l'IA</i>	«Agisci come amministratore con vent'anni di esperienza, esperto della l. 220/2012.»
C	Contesto	<i>Su quale situazione lavora</i>	«Condominio MURAT, Bari, 12 unità, esercizio 2025: fatture, millesimi, estratto conto.»
I	Istruzione	<i>Che cosa fare, in un verbo</i>	«Redigi il consuntivo 2025 e il riparto per unità.»
F	Formato	<i>Come restituire il risultato</i>	«Excel con formule vive, un foglio per prospetto, valuta in euro.»
V	Vincoli	<i>Che cosa NON deve fare</i>	«Non inventare dati. Nessun nominativo di altri condòmini nella lettera.»

Gli esempi della colonna di destra sono, alla lettera, i pezzi dei comandi che userò fra poco in diretta.

Stessa macchina, stesso problema, risultati opposti

PRIMA — comando pigro

«Rispondi al condòmino che vuole vedere le fatture.»

- Nessun ruolo, nessun dato reale.
- Nessun riferimento normativo.
- Nessun tono, nessun formato.
- Nessun limite sui dati dei terzi: e infatti l'elenco dei morosi finisce in bacheca.
- Risultato: un tema di terza media, da riscrivere.

DOPO — comando R.C.I.F.V.

«Agisci come amministratore di condominio con vent'anni di esperienza [R]. La condòmina dell'unità 1/A7 chiede via PEC copia dei giustificativi di spesa 2025 e, insieme, l'elenco nominativo dei morosi da affiggere in bacheca [C]. Redigi la risposta [I]: un paragrafo per ciascuna richiesta, massimo una pagina, con due date alternative per l'accesso in studio [F]. Concedi l'accesso ex art. 1130-bis, comma 2, c.c. con copie a spese della richiedente; nega l'affissione e spiega perché; non citare il nome di nessun altro condòmino [V].»

Trenta secondi in più di istruzioni, dieci minuti in meno di correzioni — e un dato personale in meno che esce di casa.

Dal comando a pezzetti al mandato completo

Fino a ieri si imboccava la macchina un passo alla volta: fai questo, fermati, controlla, adesso fai quest'altro. Con i modelli dell'ultima generazione quella tecnica peggiora il risultato: rendono di più se ricevono subito il compito intero — obiettivo, perché, materiali, paletti e punto in cui fermarsi — e scelgono da sé i passaggi intermedi.

LA TECNICA DI IERI — la catena di micro-comandi

«Leggi le fatture.» → «Ora fai la tabella.» → «Ora controlla.» → «Ora il riparto.»

- Il professionista decide ogni passaggio: se sbaglia la sequenza, sbaglia il risultato.
- Ogni comando riparte quasi da zero e il contesto va ripetuto.
- La macchina non sa dove si vuole arrivare: non può scegliere la strada migliore.

LA TECNICA DI OGGI — il mandato

- Che cosa voglio ottenuto, e perché mi serve.
- Quali materiali e quali strumenti ha a disposizione.
- Quali sono i paletti: che cosa non deve fare, mai.
- Quando deve fermarsi e chiamarmi.
- Come faccio a sapere che ha finito davvero.

Si è passati dal dettare i passi al conferire un mandato. È quello che si fa con un collaboratore bravo.

Otto regole per i modelli di ultima generazione

1 Non chiedetegli di ricontrollarsi

Lo fa già da sé. L'istruzione «verifica sempre prima di consegnare» oggi fa lavorare due volte e peggiora l'esito.

2 Fatevi intervistare

Prima di partire, chiedetegli di farvi tre domande: è il modo più rapido di scoprire quello che non sapevate di dover dire.

3 Dategli il compito intero

Tutto in un colpo: obiettivo, materiali, paletti, criterio di fine. I passaggi intermedi li sceglie lui, meglio di noi.

4 Controllate che abbia finito

Nelle sessioni lunghe può annunciare un'azione senza compierla: l'ultimo paragrafo che promette non è un lavoro fatto.

5 Impegno e lunghezza non coincidono

Un lavoro accurato non è un testo lungo. Se non chiedete sintesi, arriva il doppio delle parole che servono.

6 Mettete un tetto agli aiutanti

Da solo apre molte sedute parallele: dirgli quante aprirne, e su quali aspetti, costa una riga e fa risparmiare tempo e denaro.

7 Costruite una memoria

Meglio un file di regole che cresce a ogni correzione, che un comando sempre più lungo da riscrivere ogni volta.

8 Dite il perché, non solo il cosa

Se sa a che cosa serve il documento, sceglie meglio tutto il resto. Vale per le macchine come per le persone.

Rielaborazione delle indicazioni diffuse da Anthropic sul comando dei modelli Claude di quinta generazione (settembre 2026). Sono istruzioni del fornitore, non norme: cambiano con i modelli.

La regola che nel 2025 era d'oro, e oggi va cancellata

✗ Fino a ieri si scriveva così

«Prima di dichiarare finito un lavoro esegui sempre un ciclo di verifica: produci, controlla il risultato contro i documenti, e se non torna correggi e ricontrolla.»

Era la regola che trasformava un assistente in un collaboratore.

✓ Oggi si scrive così

«Esegui i sette controlli di quadratura. Se uno solo non torna, non consegnare: dimmi quale e perché.»

Il ciclo lo fa da sé. Quello che serve ancora — e che nessun modello può inventare — è il criterio oggettivo di uscita.

La differenza sta tutta qui. «Controlla bene» è un'esortazione, e oggi è anche uno spreco. «I sette controlli di quadratura, e se uno non torna non consegnare» è un criterio: verificabile, ripetibile, difendibile in assemblea.

E PER LA LETTERA, IL CRITERIO È UN ALTRO: ANCHE QUELLO VA DETTO

«Non consegnare se nel testo compare il nome di un condòmino diverso dalla destinataria.»

Ribaltare il comando: farsi intervistare prima di partire

Il tempo non si perde a scrivere: si perde a scoprire, a lavoro finito, che mancava un'informazione ovvia. La contromisura è una riga sola, e cambia la giornata.

LA RIGA DA IMPARARE A MEMORIA

«Prima di cominciare, fammi le tre domande la cui risposta cambierebbe di più il risultato.
Poi aspetta che io risponda.»

Che cosa evita

Il documento perfetto costruito sull'ipotesi sbagliata: il criterio di riparto che non era quello, l'assemblea che era di seconda convocazione, la data che era un'altra.

Quando usarla

Sempre, la prima volta che si affronta un lavoro nuovo. Dalla seconda volta le risposte stanno nelle istruzioni permanenti e non servono più.

La variante utile

«Insegnami quello che non so su questo tema, con le parole giuste, così poi so che cosa chiederti»: vale per la materia tecnica che non è la nostra.

Tre domande prima, invece di tre riscritture dopo.

La squadra: chi esegue non può essere chi controlla

IL REDATTORE

Costruisce il documento: il bilancio, la lettera, la memoria.

IL VERIFICATORE

Riceve il lavoro senza sapere come è stato fatto e lo ricontrolla sui documenti di partenza.

L'AVVOCATO DEL DIAVOLO

Cerca il punto debole: che cosa contesterebbe in assemblea il condòmino litigioso?

Perché funziona. Chi ha appena scritto un testo tende a difenderlo: vale per le persone e vale per le macchine. Un secondo passaggio che riparte dai documenti originali, e non dal risultato, trova gli errori che il primo non vede. In studio è la stessa ragione per cui l'atto lo rilegge un altro.

E il tetto, che nessuno mette. Lasciata libera, la macchina apre molte sedute parallele e il conto sale. Si scrive: «apri al massimo tre aiutanti, uno per ciascuno di questi aspetti» — e si dice quali. Una riga, e il lavoro costa un terzo.

Le istruzioni permanenti: insegnare una volta sola

Ogni volta che si riparte da zero si perde tempo. Le regole dello studio — criteri di riparto, formati, modelli, terminologia, ciò che non si fa mai — si scrivono una volta in un file che accompagna la cartella, e valgono per ogni lavoro successivo. Le correzioni fatte a voce, invece, si perdono: se meritano, si aggiungono lì.

ESTRATTO DALLE ISTRUZIONI DEL PROGETTO CHE VEDRETE FRA POCO

Tab. A (millesimi generali): spese generali, assicurazione, compenso, verifiche impianti, quota fissa acqua, 40% energia.

Tab. B (scale/ascensori): pulizia scale, manutenzione e verifiche ascensore, 60% energia.

Acqua a consumo: sui mc delle letture, mai a millesimi.

Controlli obbligatori: 7. Se uno fallisce, non consegnare.

Nelle lettere: mai il nominativo di un altro condòmino; si scrive «l'unità 1/A4».

Nel dubbio segnala [VERIFICARE]: non inventare mai un dato o una norma.

È il punto che vale il biglietto: la competenza tecnica non sta nel modello, sta in chi gli detta le regole. Per questo l'amministratore bravo, con l'IA, diventa molto più bravo — e quello approssimativo diventa pericoloso più in fretta. Il file cresce con i mesi e diventa il patrimonio dello studio: è l'unica cosa che nessun aggiornamento del modello vi porta via.

Dire il perché — e chiedere la misura giusta

IL PERCHÉ, NON SOLO IL COSA

«Scrivi la nota sintetica esplicativa.»

«Scrivi la nota sintetica esplicativa: la leggeranno in assemblea condòmini che non sono contabili, e serve a prevenire le domande sugli scostamenti. Perciò spiega gli scostamenti sopra il 15% con una frase ciascuno, in italiano piano.»

La seconda versione non è più lunga per gentilezza: dando lo scopo, la macchina sceglie meglio tutto il resto — la struttura, il tono, che cosa tacere.

IMPEGNO NON VUOL DIRE LUNGHEZZA

Questi modelli, lasciati liberi, scrivono molto. Un lavoro accurato non è un testo lungo: sono due cose diverse e vanno chieste separatamente.

«Massimo una pagina.» · «Rispondimi in cinque righe.» · «Niente premesse, vai al punto.» · «Le avvertenze in fondo, due righe.»

E vale al contrario: se il lavoro è complesso, dirlo — «prenditi il tempo che serve, ma consegnami una pagina».

E il controllo finale, che non si delega. Nelle sessioni lunghe può capitare che l'ultimo messaggio annunci un'azione invece di compierla: «adesso salvo il file», «procedo con il riparto». Se l'ultima riga è un piano, una domanda o una promessa, il lavoro non è finito. La contromisura è chiedere l'elenco dei file prodotti — e poi aprirli.

BLOCCO IV

Dalle fatture al bilancio. E poi la lettera

Condominio «MURAT», Bari — dodici unità, tredici fatture, una PEC da riscontrare



IS Luca Pietro Savi
Avvocato



LALUS
GESTIONI IMMOBILIARI
INTEGRATE S.r.l.

La cartella com'è davvero, non come la vorremmo

Tredici fatture del 2025, arrivate via mail, via portale, fotografate con il telefono. Nessun nome dice che cosa contiene il file.

COSÌ COME ARRIVANO

IMG_20250116_094512.pdf

scan0012.pdf

doc(3).pdf

fattura.pdf

fattura(1).pdf

CamScanner 05-05-2025 17.42.pdf

Nuovo documento 2025-01-20 (1).pdf

EmailAllegato_2.pdf

20250910_143022.pdf

IT02277310968_00147.pdf

Scansione_20260102.pdf

IMG_20250709_081133.pdf

bolletta acqua definitiva.pdf

Che cosa c'è insieme alle fatture: le due tabelle millesimali, le letture dei contatori dell'acqua dei dodici condòmini, l'estratto conto del conto corrente condominiale per tutto il 2025 e una PEC arrivata a febbraio. Nient'altro: nessun gestionale, nessun dato già inserito a mano.

E soprattutto: questa cartella sta sul mio computer. Non la carico da nessuna parte — è la macchina che entra qui dentro.

Leggere, rinominare, archiviare

IL COMANDO

«Apri tutti i PDF della cartella. Per ciascuno estrai fornitore, numero, data, causale, imponibile, IVA, totale e scadenza. Poi copiali – non spostarli – in 01_fatture-2025/<Conto>/, rinominandoli con lo schema AAAA-MM-GG_<oggetto>_<fornitore>_<totale>.pdf, usando la data della fattura. Infine costruisci il registro delle fatture in Excel e dimmi il totale. Non inventare dati: se un campo non è leggibile, segnalalo.»

13

fatture lette e riclassificate

9

conti di spesa popolati

€ 17.223,71

totale lordo, calcolato dai documenti

≈ 2 min

tempo di esecuzione

Non ha indovinato dai nomi dei file: i nomi non dicevano niente. Ha letto dentro i documenti.

Il consuntivo 2025 e il preventivo 2026

IL COMANDO

«Costruisci il consuntivo 2025 e il preventivo 2026 usando le fatture archiviate, le tabelle millesimali, le letture dell'acqua e l'estratto conto. Applica i criteri di riparto del progetto. Distingui la competenza dalla cassa ed esponi i debiti verso fornitori. Salva l'Excel con formule vive ed esegui i sette controlli di quadratura: se uno solo non torna, non consegnare — dimmi quale e perché.»

QUELLO CHE DEVE VENIRE FUORI

Totale consuntivo (competenza)	€ 17.326,71
Saldo di cassa al 31/12/2025	€ 11.824,10
Situazione patrimoniale (a pareggio)	€ 13.857,63
Debiti verso fornitori	€ 9.213,31
Preventivo 2026	€ 15.733,00
Controlli di quadratura	7 / 7 OK

Le due cose che nessuno si aspetta. Primo: la morosità viene fuori da sola, incrociando estratto conto e riparto — un'unità ha versato una rata su quattro, saldo a debito € 934,71. Secondo: quattro fatture di competenza 2025 non erano ancora pagate al 31 dicembre. Competenza e cassa non coincidono, ed è esattamente la differenza su cui si litiga in assemblea.

I documenti che la legge pretende

Art. 1130-bis, comma 1, c.c. Il rendiconto condominiale si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario e di una nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

REGISTRO DI CONTABILITÀ

Il cronologico dei movimenti, costruito dall'estratto conto e dalle fatture.

RIEPILOGO FINANZIARIO

Situazione patrimoniale e di cassa, crediti verso condòmini, debiti verso fornitori.

NOTA SINTETICA ESPLICATIVA

La gestione raccontata: scostamenti, criteri, morosità, straordinaria, questioni pendenti.

Attenzione al nome. Il codice dice «nota sintetica esplicativa»: non è la nota integrativa del bilancio d'esercizio (art. 2427 c.c.). È l'errore che si legge più spesso — e che l'IA replica, se glielo si lascia fare.

E in coda, nello stesso giro: riparto per unità, prospetto delle rate 2026, avviso di convocazione ex art. 66 disp. att. c.c. e il flusso informativo assembleare nel formato che i condòmini già conoscono.

Una PEC da riscontrare: due sì e due no

La PEC del 2 febbraio 2026, unità 1/A7. Chiede: (1) copia dei giustificativi di spesa 2025; (2) l'elenco nominativo dei morosi, con gli importi, da affiggere in bacheca «per trasparenza»; (3) le ragioni del 60/40 sull'energia e dell'acqua a consumo; (4) e-mail e cellulare di tutti i condòmini, per fare un gruppo. In più contesta la spesa di spurgo, «mai deliberata».

IL COMANDO — con il perché, i paletti e il criterio di fine

«Leggi la PEC in 05_corrispondenza-in-arrivo e redigi la risposta dell'amministratore.

Perché: serve a chiudere per iscritto una richiesta che in assemblea diventerebbe una discussione; due domande vanno accolte e due no, e il rifiuto è la parte delicata, perché riguarda dati di condòmini che non hanno chiesto nulla. Concedi l'accesso ai giustificativi ex art. 1130-bis, comma 2, c.c., con due date e copie a spese della richiedente. Nega l'affissione dei morosi e la comunicazione dei recapiti, spiegando perché. Spiega i criteri di riparto e colloca la spesa di spurgo al punto 2 dell'ordine del giorno.

Vincoli: nessun nominativo di altri condòmini, nessun importo individuale altrui, nessuna norma oltre a quelle che ti ho indicato; un paragrafo per richiesta, massimo una pagina. I numeri li prendi dal bilancio che hai appena costruito, non a memoria. Alla fine dimmi in tre righe che cosa hai concesso e che cosa no.»

La lettera che concede due cose e ne nega due

✓ Accesso ai giustificativi 2025

Concesso. Due date alternative in studio, copie a spese della richiedente, in alternativa i PDF entro due giorni lavorativi.
Art. 1130-bis, comma 2, c.c.

✓ Spiegazione dei criteri di riparto

Data. Energia 60/40 in assenza di contatori separati, acqua a consumo sui mc letti: criteri esposti nella nota sintetica e modificabili dall'assemblea per il futuro.

✗ Elenco dei morosi in bacheca

Negato. La posizione di ciascuno è già leggibile nel riparto; l'affissione in uno spazio accessibile a terzi è diffusione priva di base giuridica.
Artt. 5 e 6 RGPD; art. 63, comma 1, disp. att. c.c.

✗ Recapiti di tutti i condòmini

Negato. Il registro di anagrafe è tenuto per la gestione, non per costituire gruppi privati; l'amministratore si offre di inoltrarla lui.
Art. 1130, n. 6, c.c.; art. 5, § 1, lett. b), RGPD.

Quattro paragrafi, una pagina, quaranta secondi. Il giudizio su che cosa concedere è rimasto mio: alla macchina ho detto quale, e perché.

Quattro cose che la macchina non ha fatto

1

Scegliere i criteri

Il 60/40 sull'energia è una scelta dell'amministratore, non un calcolo. La macchina l'ha applicata perché gliel'ho scritta io.

2

Decidere che cosa negare

Che l'elenco dei morosi non si affigga è una valutazione giuridica: gliel'ho data io. Da sola avrebbe accontentato la richiedente.

3

Decidere che cosa portare in assemblea

Quali questioni pendenti esporre, come presentare la morosità, se chiedere la ratifica della straordinaria.

4

Firmare

La responsabilità ex art. 1130 c.c. resta dell'amministratore. E nessuna condizione d'uso di nessun fornitore dice il contrario.

Ha fatto il lavoro. Il mestiere è rimasto dov'era.

Cinque mosse da fare lunedì mattina

01

Aprite una cartella per un solo condominio

Quello che conoscete meglio. Fatture, millesimi, estratto conto. Nessun dato sanitario, nessun documento giudiziario.

02

Scrivete il file delle regole

Mezza pagina: criteri di riparto, come si chiamano i vostri documenti, che cosa non si fa mai. Crescerà da sé.

03

Fatevi fare tre domande prima di partire

La riga della slide sull'intervista. Le risposte che date finiscono nel file delle regole.

04

Date un criterio di uscita, non un'esortazione

«Se la quadratura non torna, non consegnare»: verificabile. «Controlla bene»: inutile.

05

Rileggete e firmate

Il documento che esce è una bozza. Diventa un atto quando ci mettete sopra il nome. Sempre.

Nessuna di queste cinque mosse richiede di comprare qualcosa. Richiedono un'ora — e la prima si fa stasera.

SE VOLETE FARLO VOI, E NON GUARDARLO FARE

Master «AI per amministratori di condominio»

Unai · Lalus Gestioni Immobiliari Integrate S.r.l. · Studio Legale Avv. Luca Pietro Savi

25

ore d'aula

5

incontri

24

casi risolti in aula

8

crediti formativi

I	14 ottobre 2026	Bergamo	<i>Le regole del gioco</i>
II	21 ottobre 2026	Roma	<i>Scrivere bene, e poi delegare</i>
III	28 ottobre 2026	Bergamo	<i>Il ciclo dell'assemblea</i>
IV	4 novembre 2026	Roma	<i>Il proprio studio dentro la macchina</i>
V	13 novembre 2026	Roma	<i>Portare fuori. E il Repertorio</i>

Inquadrate adesso:
il programma completo
e il modulo d'iscrizione.



unai.it/wp2/master-ai-2026

Il primo incontro è sulle regole. Nei quattro successivi si risolvono casi, in aula, sul proprio portatile. • Iscrizioni: info@unaibergamo.it

PER CHIUDERE

L'intelligenza artificiale non sostituirà l'amministratore di condominio.

Sostituirà l'amministratore che non la usa.

Era scritto in copertina. Adesso, spero, pesa diversamente.

Grazie. · Avv. Luca Pietro Savi · segreteria@avvocatosavi.it · 035 0291809 · Via Matris Domini n. 11, Bergamo

Seguici: Studio Savi



Lalus



Luca Pietro Savi
Avvocato



LALUS
GESTIONI IMMOBILIARI
INTEGRATE S.r.l.